



grimSaksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00156-6
Saksbehandler Emil Engesvik

Utvalg	Møtedato

Saksframlegg - Nybrygga 21 - Klage på avslag om rammetillatelse - Bruksendring fra serviceleilighet til fritidsbolig - 84/525/2

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren har gjennomgått klagen og det har ikke fremkommet nye momenter som gjør at kommunen endrer sitt vedtak av 21.05.26. Klagen avslås, og sendes til endelig behandling hos Statsforvalteren i Agder.

Vedlegg

Klage over vedtak - bruksendring
Vedtak - avslag på rammetillatelse 84/525 - Nybrygga 21
Rammesøknad
84-525-2_Søknad om dispensasjon

Sammendrag

Kommunen ga avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for bruksendring av 84/525/2 fra dagens bruk som er næringsbebyggelse til fritidsbolig.

Bakgrunn (Fakta)

Kommunen mottok 17.04.26 en søknad om rammetillatelse om bruksendring av seksjon 2 i sameiet Nybrygga 21/22. Eiendommen ble seksjonert 10.03.22, til tross for at dette var i strid med reguleringsplanen. Se under.

Kommunen avslo rammetillatelsen i et vedtak fattet 21.05.26.

Søker leverte klage over vedtaket 02.06.26. Klagen er levert innen forvaltningslovens klagefrist på tre (3) uker ,jf. fvl. §

Klagen i sin helhet

Klage på avslag på dispensasjon og rammetillatelse

– gnr. 84 bnr. 525 snr. 2, Nybrygga 21

Det vises til Tvedestrand kommunes vedtak av 21.05.2026, saksnummer BYGG-26/00156, hvor det er gitt avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for bruksendring av gnr. 84 bnr. 525 snr. 2 fra serviceleilighet til fritidsbolig.

Vedtaket påklages. Det bes om at klagen tas til følge, og at det gis dispensasjon og rammetillatelse. Dersom administrasjonen ikke omgjør vedtaket, bes saken lagt frem for politisk behandling.

Sakens kjerne

Kommunens avslag bygger i hovedsak på to forutsetninger:

- At seksjon 2 fortsatt har en reell funksjon som serviceleilighet for restaurantdriften.
- At en bruksendring vil vanskeliggjøre fremtidig næringsdrift på Nybrygga.

Begge forutsetningene bestrides.

Seksjon 2 var opprinnelig servicebygg for utleiehyttene i området, med blant annet fryseri, kjøll og rensing av fisk. Denne funksjonen bortfalt da utleiehyttene ble solgt til private og lovlig endret til ordinære private sommerhytter.

Senere ble bygget godkjent som serviceleilighet/personalleilighet for restauranten Båtbua. Dette behovet har aldri vist seg å være reelt. Båtbua har vært drevet selvstendig helt siden etableringen, og restaurantdriften har ikke vært avhengig av de funksjonene som i dag ligger i seksjon 2. Det finnes heller ingen leieavtale, bruksavtale eller annen faktisk tilknytning som gjør seksjon 2 nødvendig for driften av Båtbua.

Administrasjonens vurdering bygger derfor på en teoretisk funksjon, ikke på den faktiske bruken av eiendommen.

Planens forutsetninger er vesentlig endret

Reguleringsplanen fra 1993 tok utgangspunkt i et reiselivsområde med utleiehytter, servicefunksjoner og tilhørende næringsaktivitet. Det er ikke dagens situasjon. De tidligere utleiehyttene er private sommerhytter, og den opprinnelige servicefunksjonen er bortfalt.

Det er riktig at planen fortsatt gjelder, men dispensasjonsvurderingen må ta utgangspunkt i om hensynene bak bestemmelsen faktisk blir vesentlig tilsidesatt i dag. Når den reiselivsfunksjonen som seksjon 2 skulle betjene ikke lenger eksisterer, kan ikke hensynet bak bestemmelsen tillegges samme vekt som om området fortsatt fungerte som et samlet utleie- og reiselivsanlegg.

Tiltaket svekker ikke Båtbua eller næringsdriften

Kommunen skriver at en dispensasjon kan gjøre det vanskelig å etablere bærekraftig næring på Nybrygga i fremtiden. Dette er ikke dokumentert.

Historikken viser det motsatte: Båtbua har vært drevet uten å være avhengig av seksjon 2. Det er ikke vist til konkrete planer, avtaler eller behov som tilsier at seksjon 2 er nødvendig for fremtidig restaurantdrift.

Å nekte bruksendring på grunnlag av et mulig fremtidig behov som aldri har vært reelt, fremstår lite forholdsmessig. Resultatet blir at en eksisterende seksjon bindes til en funksjon som ikke etterspørres og ikke har praktisk betydning.

Ingen negative virkninger for området

Tiltaket innebærer ingen ny bebyggelse, ingen terrenginngrep, ingen økt utnyttelse, ingen ny fradeling og ingen ytterligere seksjonering. Det søkes kun om bruksendring av eksisterende bygningsmasse.

Det er heller ikke kommet nabomerknader. Det ble varslet bredt, langt utover det lovpålagte. Totalt ble 31 hjemmelshavere i området varslet, inkludert eierne av de tidligere utleiehyttene, selv om flere av disse faller utenfor den lovpålagte varslingskretsen. Når ingen av disse har hatt merknader, underbygger det at tiltaket ikke oppleves å ha negative

konsekvenser for området.

Fordelene er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjon er at bygget får en faktisk og hensiktsmessig bruk, at arealbruken bringes i samsvar med dagens situasjon, og at man unngår å opprettholde en formell funksjon som ikke lenger har praktisk innhold.

Ulempene er i hovedsak teoretiske. Kommunen peker på fremtidig næringsdrift, men uten å dokumentere at Båtbua eller annen virksomhet faktisk trenger seksjon 2.

På denne bakgrunn kan ikke hensynene bak planen sies å bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Presedens

Saken er konkret og særpreget. Eiendommen er allerede seksjonert. Det søkes ikke om ny oppdeling, ny bebyggelse eller etablering av flere enheter. Saken gjelder bare realistisk bruk av en eksisterende seksjon etter at de opprinnelige planforutsetningene er endret. En dispensasjon vil derfor ikke gi uheldig presedens.

Avslutning

Dette er ikke en sak om å svekke aktiv reiselivsdrift. Det er en sak om å tilpasse bruken av en eksisterende bygning til dagens faktiske situasjon. Båtbua kan drives videre som før. Ingen naboer har protestert. Ingen fysiske forhold endres. Den opprinnelige servicefunksjonen er bortfalt, og administrasjonens begrunnelse bygger i hovedsak på et udokumentert fremtidig behov.

På denne bakgrunn bes Tvedestrand kommune om å ta klagen til følge og omgjøre vedtaket av 21.05.2026, slik at det gis dispensasjon og rammetillatelse til bruksendring av gnr. 84 bnr. 525 snr. 2 fra serviceleilighet til fritidsbolig.

Dersom vedtaket opprettholdes, bes klagen oversendt klageinstansen.

Reguleringsplanens føringer

I reguleringsplanens § 5 område for serviceanlegg for reiseliv lyder punkt 3.

«I området er det også anledning til å oppføre rom/småleiligheter, frittliggende eller i forbindelse med hovedbebyggelsen, for utleie.

Det forutsettes imidlertid at bebyggelsen innfor området ikke kan deles opp og selges fra. Den skal forbi en driftsenhet.»

At det i 2022 ble foretatt en seksjonering, som var i strid med denne føringen, medfører ikke at punktet kan fravikes i sin helhet.

Historikk

Klager søkte også i 2005 om fradeling av parsell til hyttetomt. Søknaden ble behandlet i planutvalget med enstemmig negativt vedtak.

- «*Fradeling av grunneiendom gnr. 84 bnr 525, Båtbua restaurant, Gjeving, godkjennes ikke. Eiendommen anses ikke egnet som selvstendig fritidseiendom og fradeling er ikke samsvar med gjeldende reguleringsplan*»

Saken ble endelig avgjort av Fylkesmannen i Agder 30.05.2005 der Fylkesmannen opprettholdt planutvalgets vedtak.

Kommunedirektørens vurdering av klagen

Klagen vil bli gjennomgått ut ifra overskriftene i klagen.

1. Sakens kjerne

Seksjon 2 ble endret til serviceleiligheter da den opprinnelige funksjonen falt bort. Endringer var i tråd med reguleringsplanen. At behovet til nå ikke har visst seg å være i tråd med forventningene og at Båtbua har klart seg uten seksjon 2 ut ifra dagens drift er ikke ensbetydende med at behovet ikke kan oppstå. Dersom man foretar en bruksendring, vil man ikke ha muligheten til serviceleiligheter om behovet skulle oppstå.

2. Planens forutsetning er vesentlig endret.

Klager argumenterer med fritidseiendommene ble solgt og ikke forble utleiehytter og da mistet seksjon 2 sin funksjon. Dette kan stemme, men klager viser i punkt en at det ble foretatt en ombygging av bygget slik at det ble endret fra fryseri/kjøl mv. til serviceleilighet. Dette ble gjort nettopp fordi den først tenkte funksjonen falt bort. Seksjon 2 har således allerede foretatt en bruksendring som en følge av endrede forutsetninger.

3. Tiltaket svekker ikke Båtbua eller næringsdriften.

Da tiltaket er i strid med gjeldende plangrunnlag er det ikke ansett som «lite forholdsmessig» å avslå en dispensasjon som er stikk reguleringsplanens arealformål.

4. Ingen negative virkninger for området.

Klager hevder at tiltaket ikke medfører noen negative virkninger for området. Fraværet av negative virkninger, medfører derimot ikke positive virkninger. Kommunen argumenter at en bruksendring vil ha negative virkninger for området da det oppstår enda en fritidsbolig, samtidig som man mister området som er regulert til næring.

5. Fordelene er klart større enn ulempene

Det er helt åpenbart at fordelene er klart større enn ulempene for hjemmelshaver. Man får bruksendret et bygg man ikke lovlig kan oppholde seg i over tid, til en fritidsbolig. Når man vurderer hvorvidt en dispensasjon kan gis, legges det særdeles lite vekt på den private fordel til tiltaket kan gi. Tiltaket medfører ingen åpenbar fordel for området som helhet, snarer tvert imot.

6. Presedens

Dispensasjoner skal i utgangspunktet aldri skape presedenser ettersom hver enkelt dispensasjonssak skal vurderes ut ifra de konkrete forholdene i foreliggende sak.

I foreliggende sak vil en dispensasjon kunne skape uheldige ringvirkninger for området. Det finnes flere næringsdrivende på Gjeving/Lyngør/Sandøya. Dersom sviktende forutsetninger i næringsdriften skal være tilstrekkelig til å bruksendring av næringslokaler til fritidsboliger vil man kunne skape uheldige forventninger om at dette er en relevant grunn til endring.

Da denne saken allerede har vært behandlet i 2005. og fått avslag, burde det ikke vært fattet vedtak i saken i utgangspunktet. Dette er en glipp fra administrasjonen sin side.

Konklusjon

Klagen avslås og vedtaket fra 21.05.26 opprettholdes.

Kommunedirektørens anbefaling: Klagen med sakens dokumenter oversendes Statsforvalteren i Agder for klagebehandling.